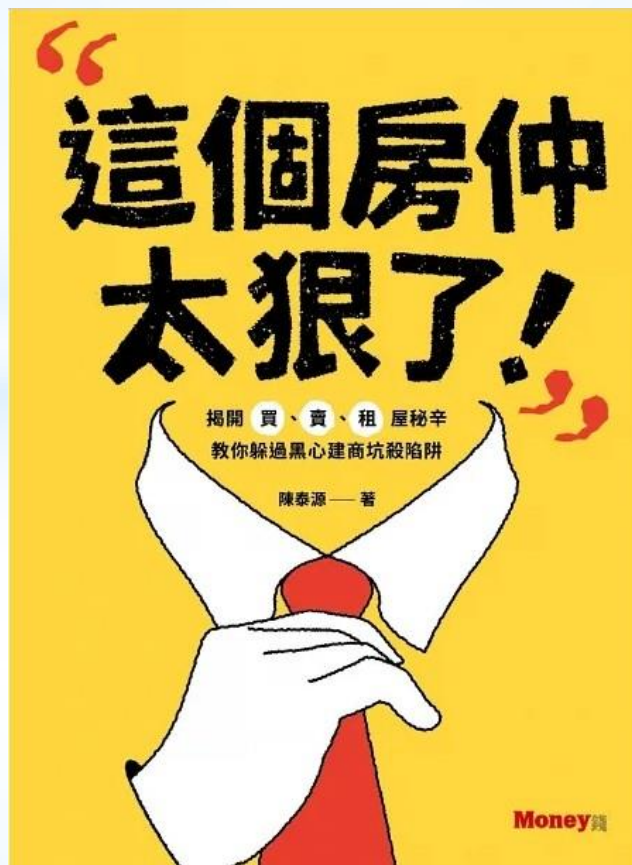


這個房仲太狠了！

揭開買、賣、租屋秘辛
教你躲過黑心建商坑殺陷阱



陳泰源——著

邱漢威 心得分享

* 前言

- * 本書重點買賣房屋並非只有「地段、地段、地段」這件事，更怕入住後才發現遇到惡鄰居、買到漏水屋，聽懂那些似是而非的銷售話術，才能避免誤踩地雷買到增值好房！
- * 相信每一個行業當中的金牌業務，都一定有一套模式，藉由本作者陳泰源先生，來一窺房地產買賣的「高級个步數 (客語釋義-辦法、招數、計謀)」

* Part 1 保障有漏洞 法律常識不可少

- * 凶宅的定義？ 根據內政部「不動產說明書應記載及不得記載事項」，建物專有部分於賣方持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡的情形，都必須記載。
- * 履約保證與價金信託，心若要安就採雙代書制。
- * 外地買房產多問、買到海砂屋5年內可提起訴訟。
- * 買賣契約書註明「此項目由(戶名)專用/使用」，避免被找麻煩。

* Part 2 買屋、賣房 看懂房仲銷售話術

- * 缺點講成優點，每個行業的業務都一樣。
- * 越晚買房越買不起房？看時機、看地段。
- * 不好意思不買的人最大！不賣的人也是！
- * 房仲買賣話術，實價登陸不一定是真的。

* Part 3 房東、租客過招 學會自保訣竅

- * 租店面沒確認建物「法定用途」，白忙一場，廠房使用範圍C1&C2。
- * 遇到統包型房仲，住商房屋陳月琴。
- * 遇到要扣押金時，房東就要提高警覺，不要等扣完時仍有欠款，房客已失聯。
- * 租屋糾紛，房東、房客都要自保。

* Part 4 危老改建 黑心建商手法大公開

- * 老屋改建，挑選優良建商。
- * 委建-所有權為地主，過程中與代理實施者共同合作完成重建，創造最大的利潤。
- * 合建-更新重建過程中，由建商主導，地主與建商按協議後比例分回。
- * 危老改建-危老重建是希望能夠對目前都市內有安全隱患的房屋進行重建，政府會提供容積獎勵、費用補助、稅務減免等一系列的優惠措施。
- * 代刻用印授權書，小心成了賣身契

* Part 5 利他才利己 菜鳥房仲翻身日記

* 買賣不成仁義在，作自己的品牌。

* 留住A及客戶，不用浪費太多時間。

* 學會應變，不要唯命是從。

* 沒見面就談價格，當心被利用了！

* 番外篇 購買預售屋，你不知道的隱藏風險

- * 沒建照的預售屋，風險極高。
- * 一案建商千萬要小心。
- * 便宜市場價格案子，必定有貓膩。

* 結語

- * 也許有些人一生只買一次房，當然有能力多買幾間自住或投資的也大有人在。
- * 不管今天我們買或賣
 - * 在交易前多足功課及準備
 - * 交易中謹慎執行所有的流程
 - * 交易後履行所有義務
- * 期許每個人都能買到好房產、房產賣到好價格，心想事成！